

UZASADNIENIE

25 maja 2015r. R. P. wniósł pozew żądając zasądzenia od M. J. (1) 122'868,00 zł z ustawowymi odsetkami od 11 listopada 2014r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Powód wywiódł swoje roszczenie z faktu nienależytego wykonania umowy łączącej strony, na podstawie której pozwany miał wybudować budynek mieszkalny w M.. Z tego tytułu R. P. domagał się odszkodowania za wadliwie wykonany przedmiot umowy, zwrotu wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych, kary umownej za przekroczenie terminu wykonania przedmiotu umowy oraz odszkodowania za postawienie ogrodzenia nieruchomości na działce sąsiada przez co powód został narażony na zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania wszczętego na wniosek R. P. o zawiązanie do próby ugodowej.

M. J. (1) nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

Stan faktyczny:

12 czerwca 2010r. strony zawarły na piśmie umowę, w której pozwany zobowiązał się do wykonania dla powoda budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości M.-M., według przekazanej wykonawcy dokumentacji technicznej. Do obowiązków wykonawcy należało postawienie budynku w stanie surowym zamkniętym oraz wykonanie dodatkowych prac wykończeniowych takich, jak ścinki działowe na poddaszu z ociepleniem, docieplenie poddasza oraz obicie boazerią, zamontowanie schodów drewnianych, ułożenie podłogi na poddaszu. Strony nie określiły w tej umowie terminu rozpoczęcia robót przez wykonawcę, ani terminu zakończenia robót mimo, że druk umowy zawierał gotowe formułki wymagające jedynie uzupełnienia poprzez wpisanie dat.

Wykonawca złożył oświadczenie, że zapoznał się z dokumentacją i miejscem prowadzenia robót oraz zobowiązał się do informowania inwestora o zauważonych niezgodnościach i błędach w dokumentacji technicznej, weryfikacji kompletności dokumentacji technicznej oraz uzgadniania wątpliwości dotyczących dokumentacji technicznej z kierownikiem budowy.

Powód zobowiązał się do przekazania kompletu dokumentacji technicznej z aktualnym planem sytuacyjnym terenu, na którym naniesione będą oznakowane w widoczny sposób istniejące sieci wewnętrzne i zewnętrzne w dniu przekazania placu budowy, do dostarczenia do dnia przekazania placu budowy operatów geodezyjnych i inwentaryzacji powykonawczej zrealizowanych robót.

Dostarczenie materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy było obowiązkiem inwestora.

Końcowy odbiór robót miał zostać dokonany protokolarnie przy współudziale inwestora, wykonawcy oraz kierownika budowy.

Strony uzgodniły, że wynagrodzenie wykonawcy wyniesie 65'000,00 zł powiększone o 7% VAT, przy czym powód miał przekazać 30% tej kwoty jako zaliczkę w dniu rozpoczęcia prac. W dniu podpisania umowy powód przekazał pozwanemu 5'000,00 zł tytułem zaliczki.

Strony umówiły się, że w przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych wykraczających poza zakres usług, o których mowa w § 1 pkt. 2, tzn. poza złożenie domu z bali z tarasem oraz gankiem, wykonawca przedłoży na życzenie inwestora ofertę ich wykonania i w przypadku akceptacji uzyska pisemne zlecenie na wykonanie dodatkowych prac.

Strony uzgodniły kary umowne, które obciążały wykonawcę w następujących sytuacjach:

- w przypadku zwłoki w wykonaniu umowy w wysokości 0,01% za każdy dzień zwłoki,

- w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi
- w wysokości 0,01 % wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu wyznaczonego wykonawcy terminu usunięcia wad,

- w przypadku odstąpienia od umowy przez inwestora w całości lub w części z przyczyn, za które wykonawca odpowiada, w szczególności w związku z nienależytym wykonywaniem przez niego robót objętych umową - w wysokości 10 % wartości umowy netto lub odpowiednio 10 % wartości netto robót, od których wykonania odstąpiono.

Strony ustaliły, że wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi i gwarancji przez 24 miesiące od dnia odbioru końcowego robót.

/ umowa – k 8-9, projekt – k 12-20 /

Poza umową pisemną strony uzgodniły, że pozwany wykona także ogrodzenie nieruchomości, na której posadowiono budynek. M. J. (2) wykonał to ogrodzenie z materiału dostarczonego przez powoda, kierując się rozmieszczeniem palików, za pomocą których wytyczono granice działki.

/ zeznania świadka W. Ż. – k 309, zeznania powoda – k 321 w zw. z k 152 , zeznania pozwanego – k 309 /

M. J. (2) przystąpił do wykonywania budynku wykorzystując materiały drewniane dostarczone przez inwestora. Pozwany samodzielnie dokonywał obróbki tych materiałów.

/ zeznania pozwanego – k 309 /

Oprócz zaliczki wręczonej w dniu zawarcia umowy R. P. przekazał wykonawcy 32'500,00 zł na poczet wynagrodzenia oraz zakupu dodatkowych materiałów budowlanych. Ponadto inwestor dokonał zakupu materiałów we własnym zakresie. Łączna kwota wydatkowana przez powoda wyniosła 75'557,26 zł. Powód zapłacił także pozwanemu wynagrodzenia za postawienie ogrodzenia w kwocie 7'500,00 zł.

/ dowody przelewów wraz z fakturami – k 73 – 99, zeznania powoda – k 321 w zw. z k 152 /

Ponieważ powód miał zastrzeżenia co do terminowości wykonywanych robót, 5 listopada 2011r. strony zawarły pisemny aneks do umowy z 12 czerwca 2010r., w której wykonawca zobowiązał się oddać gotowy i wykończony według umowy dom w terminie do 13 listopada 2011r. Powód traktował tę datę, jako termin ostateczny wykonania umowy łączącej strony.

/ aneks – k 41, zeznania powoda – k 321 w zw. z k 152 i k 358 /

Ostatnie prace dotyczące przedmiotu umowy łączącej strony zostały wykonane 28 września 2012r. Wówczas zamontowano stolarkę okienną oraz drzwiową i wykonano obróbki dekoracyjne okien.

/ dziennik budowy – k 49-53 /

Prace wykonane przez pozwanego w ramach przedmiotowej umowy nie zostały odebrane protokolarnie przez powoda.

/ zeznania powoda – k 321 w zw. z k 152 i k 358 /

W budynku wybudowanym przez pozwanego wystąpiły następujące wady:

1/ Połączenia krzyżujących elementów ścian drewnianych wykonane są niezgodnie z technologią wykonania robót, tzn. bale nie są ułożone z zachowaniem pionu i poziomu, połączenia bali w poziomie wykazują prześwity pomiędzy płaszczyznami poziomymi, co powoduje utratę ciepła, występują liczne spękania w konstrukcji przekrojów bali, bale były źle przycinane i mają ubytki w przekroju, bale użyte do wykonania ścian wewnętrznych zostały krzywo ułożone, brak jest zabezpieczenia i zakonserwowania elementów drewnianych;

2/ Belki stropowe zostały ułożone na różnych w poziomach, co uniemożliwia wykonanie podłogi w poziomie na poddaszu, belki ułożono w otworach większych niż przekrój belki, belki stropowych zostały osadzone w ścianie kominów co jest niedopuszczalne ze względów bezpieczeństwa przeciwpożarowego,

3/ W przypadku kominów wolnostojących wewnątrz budynku spoiny pomiędzy cegłami są zbyt szerokie (maksymalnie powinny być grubości 1 cm) Zwiększa to ilość zaprawy i długość komina o 5 cm. Szerokość komina wynosi 45,0 cm a powinna być 38,0 cm, zbyt duża liczba kolorów cegły pełnej użytej do wybudowania kominów wolnostojących; tak wykonane kominy nie będą ozdobą budynku o funkcji mieszkalnej;

4/ Ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych nie spełnia swojej funkcji ponieważ nieodpowiednio naciągnięta siatka pozwala ingerować w płaszczyznę pomiędzy cokół wykonany z betonu a spód siatki stalowej.

Nie ma możliwości usunięcia wad tego budynku. Dotyczy to zwłaszcza ścian wykonanych z bali drewnianych. Cały budynek należy rozebrać w sposób umożliwiający odzysk materiałów dachu i poddasza, następnie należy wykonać nowe ściany zewnętrzne z bali o przekroju 17,0 x 23,0 cm, wykonać ściany wewnętrzne z nowych bali o grubości 10,0 cm, wykonać dodatkowe belki tzw. wymiany, aby nie opierać belek w ścianie kominowej, wykonać nowy strop z istniejących belek, przemurować dwa kominy z cegły pełnej, bez tynkowania z zachowaniem grubości spoin.

Koszt robót budowlanych związanych z rozbiórką istniejącego budynku wynosi 32 049,64 złotych i są to koszty minimalne. Możliwość odzyskania pełnowartościowych materiałów budowlanych jest bardzo wątpliwa, co dotyczy zwłaszcza elementów drewnianych. Odzyskanie innych materiałów, np. pokrycia dachu, będzie wymagało zachowania dużej ostrożności podczas rozbiórki, co spowoduje istotne zwiększenie jej kosztów.

Ponieważ prace wykonane przez pozwanego przy wznoszeniu budynku są wadliwe w stopniu, który je dyskwalifikuje, nie ma możliwości wyceny ich wartości.

W przypadku konieczności przesunięcia istniejącego ogrodzenia, koszt takich prac wyniesie 8'009,35 zł. Natomiast koszty poprawienia ogrodzenia w jego obecnym przebiegu, tzn. prawidłowego naciągnięcia siatki, są nieznaczące.

/opinia pisemna biegłego z zakresu budownictwa E. M. – k 159-179, zeznania biegłego E. M. – k 229 /

Na odcinku ulicy, przy której znajduje się działka powoda, ogrodzenie zostało wzniesione z przekroczeniem o około 1 metr granic nieruchomości.

/ ekspertyza techniczna – k 21-35 /

30 października 2014r. strona powodowa skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty 122'868,00 zł tytułem odszkodowania oraz zwrotu poniesionych kosztów, w związku z nieprawidłowym wykonaniem umowy. Wezwanie doręczono adresatowi 3 listopada 2014r.

/ pismo – k 36-37, dowód doręczenia – k 38 /

Ponieważ pozwany nie zareagował na wezwanie, powód zaważwał wykonawcę do próby ugodowej. Na posiedzeniu wyznaczonym w tamtej sprawie na 3 lutego 2015r. M. J. (2) nie stawił się, składając jedynie pismo kwestionujące istnienie podstaw do zawarcia ugody sądowej. W efekcie nie doszło do zawarcia ugody.

/ kopia protokołu – k 39 /

W okresie wykonywania umowy łączącej strony M. J. (2) prowadził działalność gospodarczą jako osoba fizyczna pod firmą Usługi (...).

/ wydruk (...) k 40 /

7 lipca 2015r. M. J. (2) zgłosił fakt popełnienia przestępstwa polegającego na podrobieniu jego podpisu na aneksie do umowy łączącej strony, datowanym na 5 listopada 2011r. Postępowanie w tej sprawie zostało umorzone wobec stwierdzenia braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie jego popełnienia.

/ dokumenty z akt Ds. 412/15 Prokuratury Rejonowej w Siemiatyczach: protokół przyjęcia zawiadomienia o przestępstwie – k 359-361, postanowienie o umorzeniu dochodzenia – k 363 /

Rozważania prawne:

Strony łączyła umowa o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 kc, której przedmiotem było wykonanie budynku mieszkalnego zgodnie z dokumentacją projektową stanowiącą integralną część tej umowy – art. 648 § 2 kc.

Przedmiot umowy został wykonany wadliwie przy czym charakter wad sprawia, że nie ma możliwości ich usunięcia inaczej, niż przez rozebranie zasadniczych elementów obiektu i wykonanie ich od nowa. Okoliczność ta została potwierdzona przez biegłego, którego opinia nie została skutecznie podważona przez stronę pozwaną. Nie ma przy tym znaczenia, czy konkretne wady wynikają z jakości materiału drewnianego zastosowanego przez wykonawcę, jego nieprawidłowej obróbki, czy też wadliwego wykonania prac montażowych, ponieważ za wszystkie te okoliczności odpowiedzialność ponosi pozwany. Dotyczy to również jakości drewna dostarczonego przez inwestora. Z art. 651 kc wynika bowiem, że jeśli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, a do takich można zaliczyć nieodpowiedni materiał, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. Z dokonanych ustaleń nie wynika, aby pozwany zgłaszał jakiegokolwiek zastrzeżenia co do jakości drewna dostarczonego przez powoda, lub kwestionował jego przydatność do wykonania przedmiotu umowy, a zatem nie dochowują aktów należytej staranności przejął na siebie odpowiedzialność za zastosowanie tych materiałów przy budowie. Niezależnie od tego warto zauważyć, że opinia biegłego nie potwierdziła zarzutu strony pozwanej o zły jakości materiałów drewnianych jako przyczynie wystąpienia wad. Z opinii tej wynika natomiast, że najistotniejsze wady wynikały ze sposobu wykonania elementów drewnianych budynku.

W opisanej sytuacji mamy do czynienia z nienależytym wykonaniem umowy przez wykonawcę, skutkującym całkowitą nieprzydatnością przedmiotu tej umowy do użytku, tak ze względu na bezpieczeństwo, jak i ze względu na funkcjonalność. Wobec tego powodowi przysługuje roszczenie o naprawienie wynikłej z tego szkody na podstawie art. 471 kc. Pozwany nie udowodnił, aby wady budynku wynikały z okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności dotyczy to omówionego wyżej zarzutu dostarczenia wadliwych materiałów.

Szkodą powoda jest w tym przypadku koszt poniesionych przez niego nakładów w związku z realizacją umowy, tzn. zaliczek udzielonych wykonawcy na poczet wynagrodzenia oraz na poczet zakupu materiałów budowlanych, jak również wydatków poniesionych na zakup materiałów dokonywany bezpośrednio przez inwestora, w łącznej wysokości 75'557,26 zł. Ze względu na fakt, że budynek w takim stanie, w jakim został wzniesiony wymaga rozbiórki szkoda obejmuje także wydatki, które powód będzie musiał ponieść na ten cel w wysokości 32'049,64 zł. Rozmiarów szkody nie obniża natomiast potencjalna możliwość odzyskania części materiałów użytych przy budowie. Po pierwsze, jak wskazał biegły taka możliwość dotyczy jedynie materiałów niedrewnianych. Po wtóre, ich odzyskanie w celu ponownego wykorzystania wymagać będzie zwiększonego nakładu pracy przy rozbiórce, co w istotny sposób wpłynie na zwiększenie jej kosztów. Jak z tego wynika, to co powód może zaoszczędzić przez obniżenie strat na materiale jednocześnie zwiększy wielkość innego elementu szkody.

Wyliczoną w ten sposób szkodę w wysokości 107'606,90 zł należy powiększyć o karę umowną należną inwestorowi na podstawie umowy, tj o kwotę 6'968,00 zł. Pozwany nie kwestionował faktu przekroczenia terminu wykonania umowy.

Strony łączyła też odrębna, ustna umowa o dzieło obejmująca wykonanie ogrodzenia działki, na której posadowiono budynek. Umowa została wykonana przez pozwanego, jednakże również w sposób wadliwy, co skutkuje koniecznością przesunięcia ogrodzenia i dodatkowymi kosztami w wysokości 8'009,35 zł. Nie jest natomiast zasadne żądanie zapłaty odszkodowania obejmującego wynagrodzenie, jakie powód będzie musiał zapłacić za korzystanie z nieruchomości

sąsiada. Do chwili zamknięcia rozprawy powód nie udowodnił ani konieczności spełnienia takiego świadczenia, ani jego wysokości. Nie zmienia to faktu, że wskazane wyżej kwoty wyczerpują roszczenie dochodzone pozwem

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, jak w punkcie 1. Obciążając pozwanego kosztami procesu na podstawie art. 98 kpc oraz kosztami zawiązania do próby ugodowej na podstawie art. 186 § 2 kpc.

W punkcie 2 Sąd postanowił na podstawie art. 113 ust. 1 uksc.